

## 2025年度 決算説明会における主な質疑応答

※説明会での質疑応答をそのまま書き起こしたのではなく、簡潔にまとめております。

### <各事業の業績・見通し> (決算説明会資料 P14、28、29、37、38、39、40 参照)

Q 不動産販売の物件の仕入れから利益実現までのスパンについて教えてほしい。

A 長いものでは4～5年の物件があるが、基本は3年。

Q 不動産販売の物件の仕入れから利益実現までの回転率を上げることは可能なのか教えてほしい。

A 大型の分譲マンションと比較すると、中小型の一棟売却型の賃貸マンションを展開することで、回転率を上げることができる。

大型のマンションと比較すると工期・販売期間が短いことがその理由。

金利上昇局面において、回転率を上げることがその対応策にもなると考えている。

首都圏で一棟売却型マンションのノウハウを蓄積しており、福岡での展開も始めている。

Q 国際物流に関して、単価と数量の動向について教えてほしい。

A 2025年第4四半期の数量は、米国通商政策の影響で中国発の数量が減少傾向にあった。一方で単価は堅調に推移していた。

今後はグローバルでの機動的な入札対応により、数量の増加を見込んでいる。

一方で粗利単価は減少するものと見込んでいる。

Q インバウンドについて中東情勢の影響や日中関係の悪化が、福岡空港において今後どのような影響が出てくるのか教えてほしい。

A 福岡空港の国際線は、比較的近距離路線で東南アジアや東アジアが中心の空港。

中東経由の欧州便や北米便など長距離の路線はないため、影響は比較的少ないとみている。

ジェット燃料供給の制約が出た場合においても、比較的近距離の路線が中心ということもあり、減便などのリスクは少ないとみている。

中国は渡航制限の影響で減少しているものの、大きな影響を受けることはないと考えている。

Q 中東情勢悪化の影響について、軽油価格高騰等の影響を業績予想にどれだけ織り込んでいるか教えて欲しい。

A 2026年度の業績予想には、バス事業での軽油単価の上昇を織り込んでいる。現在政府が「緊急的激変緩和措置」で補助金を適用して、ガソリン価格等をコントロールしており、コントロールされた価格まで入れたところで織り込んでいる。

その他の事業については、現時点では想定が困難なため、織り込んでいない。

**Q 中東情勢の影響や人件費の増加などによる今後のコストの見通しを教えてください。**

A 人件費、物価、サービス価格に加え、中東情勢の影響で原油価格が上がっており、今後もインフレが続くとみている。  
中期経営計画において、一定のインフレが継続していくことを織り込んでいる。コストが上昇する状況において、利益率を維持するために可能な限りの価格転嫁や付加価値を加えるなどの施策も織り込んでいる。  
加えて、生産性の向上が重要と考えており、一人当たりの賃金が上昇する中で全体としての人件費の増加を抑えつつ、AI等を活用しながら生産性が高い組織に仕立て上げていくという取り組みも進めていく予定。

**Q 2026年度が2025年度から減益となる要因について、詳しく教えてください。**

A 資料38ページで2026年度の業績予想と2025年度の実績の比較をサブセグメント別に分析している。  
減益となった大きな要因の一つは、2025年度は大名プロジェクトでの不動産の信託受益権の売却と福岡国際空港での補助金収入の持分利益という二つの大きな一時的な利益があった。  
その他の減益要因としては、  
・不動産販売事業においては、コロナ禍での仕入抑制等による粗利減と2025年度に粗利の高い物件が売れたこと  
・不動産賃貸事業で、賃貸マンション竣工時に一時的な費用の発生を見込んでいること  
・ビジネスサポート事業で、建設関連事業の反動減を見込んでいること  
・バス事業で、車両やキャッシュレス決済端末の導入による償却費の増加や、中東情勢の影響による軽油単価の上昇を見込んでいること  
・ホテル事業で、人件費の増加や大阪に開業するソラリアホテルの開業費用を見込んでいることが挙げられ、  
一方増益要因としては、ワンフクオカビルディングのオフィス稼働増や、鉄道事業での2026年4月に実施した運賃改定による増益を見込んでいる。  
その結果、2026年度の事業利益は271億円となる見込みである。

以上